

ABSTRAK

Murabahah adalah salah satu fasilitas pembiayaan dari bank syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan Murabahah yang telah disalurkan kepada nasabah yaitu masyarakat secara umum sama halnya dengan fasilitas kredit, yang pada umumnya mengandung risiko. Oleh sebab itu, untuk meminimalisir risiko bagi bank dipersyaratkan kepada debitur untuk menyerahkan jaminan berupa tanah. Dalam pelaksanaan di lapangan, sering digunakan tanah belum bersertifikat sebagai jaminannya, padahal tanah belum bersertifikat tidak memiliki dasar hukum kepemilikan yang kuat, sebagaimana disebutkan dalam peraturan dasar pokok-pokok agraria atau UUPA. Notaris menggunakan Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Dan Kuasa Menjual untuk pengikatannya sebagai bentuk adanya kepastian hukum.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis kekuatan hukum atas tanah belum bersertifikat sebagai objek jaminan dalam pembiayaan Murabahah dan untuk menganalisis akibat hukum bagi bank dan kedudukan Notaris dalam pembuatan akta jaminan dalam akad pembiayaan Murabahah terhadap tanah yang belum bersertifikat termasuk kekuatan akta jaminan yang dibuatnya. Jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian hukum normatif melalui pendekatan *Statute Approach* dan *Conceptual Approach* dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tertier.

Tanah belum bersertifikat diikat dengan akta pengakuan hutang dengan pemberian jaminan dan kuasa menjual, yang walaupun belum mempunyai kekuatan eksekutorial, karena tidak memiliki irah-irah “BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” di dalamnya layaknya sertifikat hak tanggungan, namun apabila terjadi sengketa, kuasa menjual tersebut dapat menjadi alat yang dijadikan oleh bank untuk meminta putusan pengadilan agar dapat melakukan eksekusi, serta diakui pula oleh Bank Indonesia atas keberadaan tanah belum bersertifikat ini sebagai barang agunan sebagaimana bunyi Pasal 20 Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/24/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah. Dengan demikian, tanah belum bersertifikat tersebut juga tetap dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan pembiayaan atau memperoleh pinjaman dana, khususnya bagi masyarakat bawah menengah. Berdasarkan hal tersebut, atas perjanjian jual beli Murabahah yang dibayar secara angsur sehingga menimbulkan hutang piutang, Notaris dengan kewenangan yang dimilikinya membuat akta otentik mengikat perjanjian hutang piutang bank dan nasabah dengan Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Dan Kuasa Menjual.

Kata Kunci : Murabahah, Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat, Risiko, Notaris